

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 2019 r.

zmieniająca uchwałę Nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.) Rada Miejska Wałbrzycha uchwala, co następuje:

§ 1. W Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023, stanowiącym załącznik do uchwały Nr LXI/751/18 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 27 września 2018r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Wałbrzych na lata 2019-2023 (Dz. Urz. Woj. Dolno. Z 2018 poz. 4902) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 12 otrzymuje brzmienie: 12.1. Ze względu na położenie lokalu i budynku oraz wyposażenie lokalu stosuje się:
 - 1) Zniżki występujące z następujących tytułów:
 - a) brak w lokalu łazienki - 2%,
 - b) brak w lokalu gazu przepływowego – 12%,
 - c) brak w lokalu w.c. - 2%,
 - d) położenie lokalu w suterenie – 15%,
 - e) brak w lokalu instalacji wodno-kanalizacyjnych – 9%,
 - f) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego kuchni – 3%,
 - g) brak samodzielności lokalu ze względu na wspólną kuchnię, łazienkę lub w.c. - 3%,
 - h) występowanie wad obniżających wartość użytkową lokalu – 13%,
 - i) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w ubikację (ubikacja zlokalizowana poza obrysem budynku) – 20%,
 - j) położenie lokalu w budynku niewyposażonym w instalację wodno-kanalizacyjną – 15%,
 - k) obniżona wysokość lokalu - poniżej 2,50 m – 3%,
 - l) usytuowanie lokalu w budynku położonym w obszarze zagrożonym występowaniem siarkowodoru – 20%,
 - ł) brak gazu przepływowego w lokalu położonym w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a), c), i g) - 1%.
 - 2) Zwyżki występujące z następujących tytułów:
 - a) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018r., których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania - 35%,
 - b) położenie lokalu w budynkach stanowiących własność Gminy Wałbrzych, po kapitalnym remoncie, (wymagającym wysiedlenia wszystkich użytkowników mieszkań), oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018r., których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania – 30%,
 - c) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych, oddanych do użytkowania do dnia 31.12.2018r. wyposażonych w windy, dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich, których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania – 65%,

- d) lokale po remoncie wykonanym przez Gminę Wałbrzych, których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano remont – 15%,
 - e) położenie lokalu w budynkach poddanych do dnia 31.12.2018r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji do dnia 31.12.2018r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe - 5%,
 - f) położenie lokalu w budynkach poddanych po dniu 01.01.2019r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano prace modernizacyjne w ramach zadania inwestycyjnego pod nazwą" Poprawa efektywności energetycznej budynków należących do zasobu komunalnego Gminy Wałbrzych poprzez termomodernizację i wymianę źródeł ciepła, których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe - 50%,
 - g) położenie lokalu w budynkach nowo wybudowanych oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., których okres użytkowania nie przekracza 180 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym oddano budynek do użytkowania- 160%,
 - h) położenie lokalu w budynkach, w których Gmina Wałbrzych wykonała kapitalny remont (wymagający opróżnienia lokali), oddanych do użytkowania po dniu 01.01.2019r., których okres użytkowania nie przekracza 120 miesięcy - 95%,
 - i) położenie lokalu w budynkach jedno i dwu lokalowych – 15%,
 - j) dla części lokalu mieszkalnego, w której najemca prowadzi działalność gospodarczą – 10%,
 - k) położenie lokalu w budynkach poddanych po dniu 01.01.2019r. termomodernizacji w oparciu o audyt energetyczny lub w budynkach, w których wykonano remont całej elewacji po dniu 01.01.2019r., których okres użytkowania nie przekracza 96 miesięcy, licząc od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wykonano w/w prace remontowe - 10%,
- 3) Zniżki określone w § 12 ust. 1 pkt. 1 sumuje się. Suma udzielonych zniżek nie może przekraczać 50% stawki bazowej czynszu.
- 4) Zwyżki określone w:
- a) § 12 ust. 1 pkt 2 litera a), litera b), litera f), litera g) i litera h) nie sumują się,
 - b) § 12 ust. 1 pkt 2 litera a), litera c), litera d) i litera j), sumują się,
 - c) § 12 ust. 1 pkt 2 litera b), litera d), litera e), litera i) i litera j), sumują się,
 - d) § 12 ust. 1 pkt 2 litera i), litera j) i litera k), sumują się.
- 5) Dla lokali socjalnych i dla lokali przejściowych nie stosuje się czynników obniżających i podwyższających wartość użytkową lokalu.

2. Przyjmuje się możliwość obniżenia stawki czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy na następujących zasadach:

- 1) obniżki czynszu udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy. W przypadku gdy utrzymujący się niski dochód gospodarstwa domowego to uzasadnia, właściciel, na wniosek najemcy, może udzielać obniżek czynszu na kolejne okresy dwunastomiesięczne
- 2) najemca ubiegający się o obniżkę czynszu obowiązany jest przedstawić zaświadczenie o wysokości dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego za okres 6miesięcy, poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o obniżkę
- 3) stawka czynszu po zastosowaniu obniżki nie może być niższa niż stawka czynszu za lokal z umową lokalu socjalnego.

3. Wysokość udzielonej obniżki czynszu uzależniona jest od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Kwotę udzielonej obniżki ustala się na poziomie:

-
-
-

	Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
Gospodarstwo wieloosobowe	Od 75% do 100% najniższej emerytury*	20%
	Powyżej 100% do 125% najniższej emerytury*	10%
Gospodarstwo jednoosobowe	Od 100% do 125% najniższej emerytury*	20%
	Powyżej 125% do 150% najniższej emerytury*	10%

*najniższa emerytura – kwota najniższej emerytury, obowiązująca w dniu złożenia wniosku o udzielenie obniżki czynszu, ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Dzienniku Urzędowym RP Monitorze Polskim.

4. W przypadku gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy korzystającego z obniżki utrzymuje się na poziomie określonym w § 12 ust. 2 dopuszcza się możliwość obniżki czynszu na kolejne 12 miesięczne okresy, na wniosek najemcy.

5. Gmina Wałbrzych inicjuje możliwość oddłużenia lokali mieszkalnych, wdrażając programy, ułatwiające uregulowanie zadłużenia za korzystanie z mieszkaniowego zasobu gminy. Struktura zaległości oraz ocena zdolności płatniczych dłużników daje podstawy do stwierdzenia, że często nie są oni w stanie spłacić nawet części zadłużenia, w związku z czym skorzystanie z możliwości jakie dały wprowadzone przez gminę przepisy pozwoliło dłużnikom na wyjście z zadłużenia i niejednokrotnie ochroniło ich przed negatywnymi skutkami postępowania eksmisyjnego, jak również umożliwiło uzyskanie tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania.

6. Podjęte przez Gminę Wałbrzych w latach 2014 – 2018 działania mające na celu oddłużenie lokali mieszkalnych przyniosły pozytywne rezultaty w postaci: zapobieżenia skutkom ewentualnych eksmisji, wytworzenia świadomości i poczucia konieczności regularnego i systematycznego wnoszenia opłat za korzystanie z mieszkań oraz zwiększenia wpływów do budżetu gminy, które mogły zostać przeznaczone na poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy, w związku z czym Gmina Wałbrzych planuje kontynuację programów mających na celu umożliwienie spłaty zaległości dłużnikom znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej w latach 2019-2023.

7. Dodatki mieszkaniowe Gmina Wałbrzych, działając za pośrednictwem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wałbrzychu, przyznaje i wypłaca osobom uprawnionym dodatki mieszkaniowe, pod warunkiem spełnienia kryteriów szczegółowo określonych przez ustawodawcę przepisami ustawy o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Z 2017 r. poz. 180). Realizowane zadanie jest zadaniem własnym Gminy. W ramach w/w zadania MOPS ściśle współpracuje z zarządcami budynków mieszkalnych i właścicielami nieruchomości. Informacje o sposobie i warunkach otrzymania dodatku mieszkaniowego umieszczane są na stronach internetowych zarządców, właścicieli nieruchomości i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. O każdej zmianie w przepisach zarządcy są systematycznie powiadamiani. Dzięki współpracy z pracownikami socjalnymi i asystentami rodzin wszelkie informacje w sprawach dodatku mieszkaniowego docierają bezpośrednio do osób ubiegających się o wsparcie z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Pracownicy socjalni monitorują gospodarstwa domowe, informują podopiecznych o możliwościach uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej, czy to poprzez przekształcenie lokalu w lokal socjalny, czy też poprzez złożenie wniosku o umorzenie zaległości czynszowych. Przewiduje się, że liczba osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy nadal będzie spadała. Prognozowaną liczbę wniosków i wydatków przedstawia poniższa tabela.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE

Niniejsza uchwała uwzględnia konieczność dostosowania wysokości czynszów do zmieniającej się sytuacji na rynku budowlanym. Koszty ponoszone przez Gminę Wałbrzych na remonty, termomodernizację budynków oraz budowę nowych budynków mieszkalnych wzrosły w latach 2016-2018 o około 50%. Nowo wybudowane budynki jak również budynki podlegające termomodernizacji i kapitalnym remontom będą wyposażane w kotłownie lokalne co znacznie ograniczy zjawisko niskiej emisji oraz koszty ogrzewania mieszkań. Lokale mieszkalne zostaną przebudowane i wyposażone w łazienki. Budynki wyposażone będą w podjazdy dla osób niepełnosprawnych a w przypadku budynków wielokondygnacyjnych również w windy.

Rosnące koszty remontów i budowy nowych budynków oraz standard i wyposażenie budynków i mieszkań powinny znaleźć odzwierciedlenie w wysokości czynszu.

Należy zauważyć, że na terenie Gminy Wałbrzych przy ul. Husarskiej realizowana jest inwestycja mieszkaniowa, w wyniku której powstaną budynki mieszkalne z mieszkaniami na wynajem.

Wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne kształtuje się na poziomie ok. 24 zł za 1 m² powierzchni użytkowej natomiast wprowadzone niniejszą uchwałą regulacje zakładają wysokość stawki czynszu za lokale mieszkalne wybudowane w standardzie odpowiadającym standardowi mieszkań budowanych przy ul. Husarskiej na poziomie ok. 17 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały z uwagi na aspekt ekonomiczny i społeczny jest uzasadnione.